

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Mulder, Marion

Kenmerk

Z.25.495595 / D.25.1975033

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Verdiepend onderzoek gemeentelijke huisvesting raadsvoorstel juli 2025

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen om, naast de scenario's voor de gedeeltelijke huisvesting van het gemeentehuis in de nieuwbouw ABC-locatie, ook een scenario uit te werken voor de volledige huisvesting (uni-locatie) van het gemeentehuis op de ABC-locatie.
2. Kennis te nemen van het ambitiesdocument Huis van Democratie (werktitel) dat als één van de bouwstenen dient voor de verdere uitwerking van het verdiepende onderzoek voor de gemeentelijke huisvesting in de nieuwbouw ABC-locatie, samen met de bibliotheek.

Inleiding

Besluitvormig oktober 2024

Het besluit van 24 oktober 2024 was:

1. De ABC-locatie in het centrum van Heerenveen te kiezen als de meest geschikte locatie voor de gemeentelijke dienstverlening en huisvesting, in combinatie met aanvullende nieuwbouw op de huidige locatie en de renovatie van Crackstate (scenario 5) of renovatie van Werkstate (scenario 6).

2. Het college de opdracht te geven de scenario's 5 en 6 uit te werken en in een addendum afspraken te maken met de ontwikkelaars van het ABC-complex. Het college biedt op basis van deze uitwerking een voorkeursscenario aan de raad aan met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten exploitatie en voorbereidingskrediet.

3. Het raadsbesluit van 19 december 2022 met het besluit tot sloop en nieuwbouw huidige locatie en renovatie gemeentehuis in te trekken.

4. De volgende financiële uitgangspunten voor het vervolg vast te stellen:

-Aftzien van nieuwe gemeentelijke huisvesting is uitgewerkt in het scenario instandhouding gemeentehuis (scenario 1). Dit scenario ziet toe op extra structurele lasten. Daarmee kent elk scenario onvermijdbare en onuitstelbare lasten;
-Conform uw besluitvorming op 19 december 2022 wordt het nieuwe gemeentehuis in 50 jaar afgeschreven in plaats van in 40 jaar (in afwijking van de financiële verordening 2024);

-De reeds beschikbare structurele middelen in de begroting 2027 – 2030 voor de kapitaalslasten verschuiven naar 2031 en verder;

-Het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 4,6 miljoen wordt gehandhaafd. De kosten van het verdiepende onderzoek en de kosten van het addendum worden ten laste van dit voorbereidingskrediet gebracht;

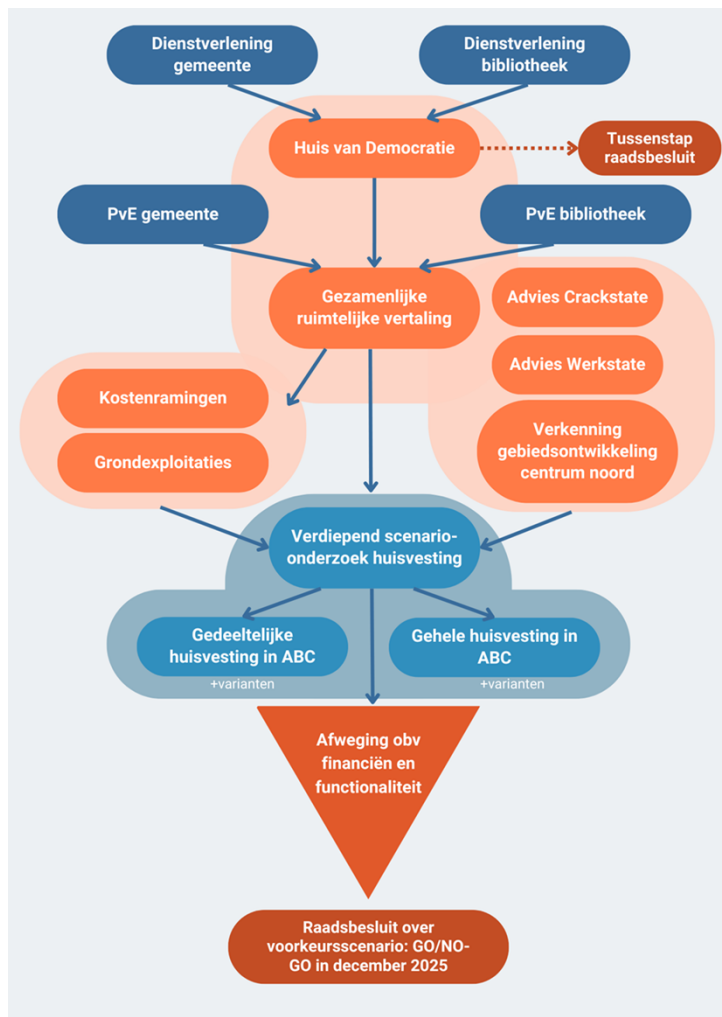
-Het reeds beschikbaar gestelde investeringsbudget van € 2,37 miljoen voor niet gebouw gebonden kosten in de begroting verschuift naar 2030.

Doel tussentijds besluit

Uw raad heeft op 24 oktober 2024 een besluit genomen om een verdiepend onderzoek te doen naar de mogelijkheid voor het huisvesten van de gemeente op nieuwbouw locatie ABC in combinatie met renovatie Crackstate en kleinere nieuwbouw huidige locatie óf in combinatie met Werkstate. Het verdiepende onderzoek is erop gericht alle informatie te genereren die nodig is om als raad een verantwoorde afweging te kunnen maken over de mogelijke scenario's op de ABC-locatie en hierover een GO/NO-GO besluit te nemen. Gezien de impact van het te nemen besluit vinden wij het belang om tussentijds te toetsen of wij met de aanpak van dit onderzoek op de juiste weg zitten. Tevens willen wij

uw raad verzoeken om een extra scenario uit te werken, te weten het scenario volledige huisvesting van het gemeentehuis op de ABC-locatie. Met als varianten met of zonder Crackstate.

Bouwstenen verdiepend onderzoek



In het raadsvoorstel van 24 oktober 2024 is aangegeven dat hiertoe gestart moet worden met het ontwikkelen van een gezamenlijke ambitie op het *Huis van Democratie* (werktitel) door gemeente en bibliotheek. Inwoners, ondernemers en medewerkers zijn hier in een compact proces bij betrokken. Deze visie maakt helder wat de betekenis en de potentie kan zijn van een Huis van Democratie (werktitel). Deze is bijgevoegd in bijlage 1. Dit is de eerste stap in het verdiepende onderzoek en vormt de basis voor de verdere uitwerking. Met onze brief van 25 maart 2025 (bijlage 2) bent u geïnformeerd over onze aanpak van het verdiepende onderzoek. En op 3 april 2025 bent u in een informatiesessie geïnformeerd over ons onderzoek naar de betekenis en mogelijkheden van het Huis van Democratie. De titel van het document Huis van Democratie is een werktitel en voor het eerst genoemd in het raadsbesluit van 24 oktober 2024; deze titel kan later in het proces worden aangepast.

Ook is een *ruimtelijke vertaling* in de maak van het Huis van Democratie (werktitel). De basis van deze gezamenlijke ruimtelijke vertaling ligt in de afzonderlijke Programma's van Eisen van de gemeente en de bibliotheek. Op basis van deze ruimtelijke vertaling worden *kostenramingen* opgesteld voor de verschillende scenario's en varianten daarin. En tevens worden *grondexploitaties* opgesteld die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijke kostenramingen.

Ten behoeve van de verschillende scenario's en varianten onderzoeken wij wat de *impact* is als de keuze van een bepaald scenario leidt tot het niet langer inzetten van *Werkstate of Crackstate* voor de gemeentelijke huisvesting.

- Voor Werkstate brengen wij in beeld wat de financiële effecten zijn als we Werkstate zouden afstoten als deze niet in het voorkeursscenario past.
- Voor Crackstate doen we een onderzoek naar mogelijke alternatieve invulling. Dit betreft een invulling met behoud van een laagdrempelige openbare functie voor de samenleving die recht doet aan de historische en culturele waarde. Daarnaast blijft ook Crackstate met als functie gemeentelijke huisvesting een optie.
- Tot slot verkennen we de stedenbouwkundige impact op het centrum als de gemeente zich zou gaan vestigen op de ABC-locatie.

Bij elk scenario zullen wij onderzoeken wat de impact is van de keuze voor een bepaald scenario voor Werkstate of Crackstate. Afhankelijk van het uiteindelijk voor te leggen scenario zullen wij *voorstellen* doen over de toekomst van Werkstate en/of Crackstate, alsmede over de stedenbouwkundige ontwikkeling in het centrum.

Al deze bouwstenen zijn eind juni 2025 gereed waarna wij de verschillende scenario's zullen afwegen op kansen, waarden, functionaliteit en financiën, om te komen tot een voorstel aan uw raad in december 2025 voor een voorkeursscenario voor de gemeentelijke huisvesting met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten exploitatie en voorbereidingskrediet, zoals vastgesteld in beslispunt 2 van het raadsbesluit van 24 oktober 2024.

Dit voorkeursscenario voor de gemeentelijke huisvesting zal worden getoetst aan het referentiescenario renovatie Crackstate en sloop/nieuwbouw huidige locatie (scenario 3 in het raadsvoorstel van 24 oktober 2024).

Externe afspraken

Naast genoemde bouwstenen hebben we met de ontwikkelaars een *addendum* voorbereid op de overeenkomst over de ontwikkeling van de ABC-locatie, alsmede een *samenwerkingsovereenkomst* met de bibliotheek; beide zijn bedoeld om de wederzijdse verwachtingen vast te leggen en te voorkomen dat er wederzijds onontkoombare verplichtingen ontstaan. Zo heeft uw raad in december de volledige vrijheid om te komen tot een GO/NO-GO besluit over de gemeentelijke huisvesting op de ABC locatie, zonder dat hieruit claims of extra kosten voortvloeien.

Verdiepend onderzoek

Het verdiepende onderzoek heeft als doel dat uw raad een verantwoorde afweging kan maken over het al dan niet huisvesten van het gemeentehuis op de ABC-locatie. Hiertoe bereiden wij een voorstel voor aan uw raad in december 2025 met een voorkeursscenario voor de gemeentelijke huisvesting met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten exploitatie en voorbereidingskrediet. Hierbij zal uw raad een integrale afweging worden voorgelegd op basis van kansen, waarden, functionaliteit en financiën.

In de afweging kunnen de *kansen* meegewogen worden die de gemeentelijke huisvesting biedt om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven en in te spelen op behoeften en wensen van onze inwoners en ondernemers. Zoals een compact, aantrekkelijk en levendig centrum en het het verbreden en verbeteren van de dienstverlening.

Een belangrijke afweging vormt ook de *waarde* die gezamenlijke huisvesting en dienstverlening van gemeente en bibliotheek voor onze inwoners, ondernemers, bestuur en medewerkers heeft. Belangrijk is dat dit bijdraagt aan een toekomstbestendig Heerenveen met een open bestuurscultuur, samenwerking met partners in welzijn en educatie en een uitnodigende publieke ruimte. Daarmee krijgt het gebouw niet

alleen een sociale, maatschappelijke en politieke waarde, maar ook een functionele en economische meerwaarde voor het centrum van Heerenveen.

Ook een belangrijke afweging is de *waarde* van het behoud van Crackstate. Wenst de raad om Crackstate te blijven inzetten voor gemeentelijke huisvesting. Of wenst uw raad een alternatieve invulling met een laagdrempelige openbare functie voor de samenleving die recht doet aan de historische en culturele waarde.

Daarnaast heeft u als raad aangegeven *financiën, functionaliteit en efficiency* bij het werken in 2 locaties, afgezet tegen scenario 3, renovatie Crackstate en sloop/nieuwbouw huidige locatie, wilt meenemen in de afweging. Hiertoe is afgesproken dat wij ook het prijspeil van scenario 3 zullen actualiseren zodat de scenario's wat betreft financiën goed vergelijkbaar zijn.

Al deze elementen zijn onderdeel van de integrale afweging die moet leiden tot een voorstel van ons college tot een voorkeursscenario. Uw raad heeft uitdrukkelijk aangegeven de vrijheid te willen behouden om een GO/NO-GO besluit te kunnen nemen over de eventuele gemeentelijke huisvesting op de ABC-locatie zonder dat dit leidt tot claims of extra kosten. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met de ontwikkelaars in het addendum.

Wij zullen in het verdiepende onderzoek en integrale voorstel ook ingaan op de toezegging* die gedaan is door het college op 24 oktober 2024

**Toezegging college 24 oktober 2024*

Toegezegd is dat het onderzoek expliciet een vergelijking zal bevatten tussen een unilocatie en twee locaties. Ook wordt onderzocht:

- Welke afdelingen op welke locatie gehuisvest worden;*
- Hoe samenwerking tussen verschillende teams wordt gewaarborgd;*
- Hoe het beheer en de samenwerking tussen gemeentehuis en bibliotheek praktisch is ingericht;*
- Wat de toekomstige bestemming wordt van Crackstate, met aandacht voor behoud, beheer en publieke toegankelijkheid.*

Vervolgplanning besluitvorming

- 20 november 2025: informatiesessie raad
- 4 december 2025: behandeling in raadscommissie
- 11 december 2025: raadsbesluit voorkeursscenario: GO/NO-GO besluit

Tevens zijn wij met de griffie in overleg over een extra informatiemoment na de zomer om een aantal deelresultaten met u te kunnen bespreken, zoals de mogelijkheden voor een andere invulling van Crackstate of juist niet.

Doel besluit december 2025: besluitvorming over gemeentelijke huisvesting in ABC-locatie: GO-NO/GO besluit

Uw raad in positie brengen om in december 2025 een weloverwogen GO/NO-GO besluit te nemen, op basis van functionele, financiële en maatschappelijke afwegingen, over het voorkeursscenario voor de gemeentelijke huisvesting met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten exploitatie en voorbereidingskrediet, zoals vastgesteld in beslispoint 2 van het raadsbesluit van 24 oktober 2024. Dit voorkeursscenario zal worden getoetst aan het referentiescenario renovatie Crackstate en sloop/nieuwbouw huidige locatie (scenario 3 in het raadsvoorstel van 24 oktober 2024).

Beoogd effect

Uw raad in positie brengen om in december 2025 een weloverwogen GO/NO-GO besluit te nemen over het voorkeursscenario voor de toekomstige gemeentelijke huisvesting in de ABC-locatie met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten exploitatie en voorbereidingskrediet, op basis van functionele, financiële en maatschappelijke afwegingen.

Argumenten

1.1 Uitwerken van een scenario gezamenlijke huisvesting gemeente en bibliotheek op één locatie brengt de raad in positie om een volledige afweging te maken.

Gezien enerzijds de meerwaarde van de gezamenlijke huisvesting van gemeente en bibliotheek zoals beschreven in het ambitiesdocument Huis van Democratie (werktitel) én gezien de zorgen van zowel uw raad als van de Ondernemingsraad naar de functionele impact op medewerkers (op samenwerking, verbinding en ontmoeting) in het geval van twee locaties voor huisvesting, verzoeken wij u ook de mogelijkheid te onderzoeken om de gemeentelijke huisvesting volledig onder te brengen in de ABC-locatie. Een variant binnen dit scenario is dat dit met behoud van Crackstate als gemeentelijke huisvesting kan zijn óf met een alternatieve invulling van Crackstate.

In onderstaand overzicht zijn de te onderzoeken scenario's en mogelijke varianten binnen deze scenario's weergegeven.

Scenario	Kern van het scenario	Varianten
1. Gedeeltelijke huisvesting in nieuwbouw ABC	Gemeentehuis deels in nieuwbouw op ABC-locatie, deels elders	1a. In combinatie met: Renovatie Crackstate + kleinere nieuwbouw huidige locatie + verkoop Werkstate 1b. In combinatie met Werkstate : • Renovatie (25 jaar) • Instandhouding (10 jaar) • Herinvulling Crackstate
2. Volledige huisvesting op ABC-locatie (uni-locatie)	Het volledige gemeentehuis op één locatie in het ABC-complex	2a. In combinatie met Herinvulling Crackstate + afstoting Werkstate 2b. In combinatie met Renovatie Crackstate t.b.v. gemeentelijke functie + afstoting Werkstate

2.1. Het ontwikkelen van een ambitiesdocument Huis van Democratie (werktitel) in Heerenveen betreft de eerste bouwsteen in de verdere uitwerking van het verdiepende onderzoek.

Deze stap betreft de basis voor de uitwerking van de vervolgstappen, te weten de ruimtelijke vertaling en kostenramingen. Deze ruimtelijke vertaling wordt gebaseerd op de ambitie Huis van Democratie (werktitel) én de afzonderlijke Programma's van Eisen van de gemeente en bibliotheek. In deze ruimtelijke vertaling worden mogelijke synergievoordelen zichtbaar door samenvoeging onder één dak van gemeente en bibliotheek. Ook wordt mogelijke inefficiency in beeld gebracht in het geval van gedeeltelijke huisvesting van de gemeente in de nieuwbouw ABC-locatie en gedeeltelijke huisvesting in een tweede locatie.

2.2. In het ambitiesdocument Huis van Democratie (werktitel) wordt de betekenis en de potentie beschreven alsmede de meerwaarde en de synergievoordelen.

Gezamenlijke huisvesting van gemeente en bibliotheek brengt niet alleen verschillende functies onder één dak waardoor er een krachtige synergie ontstaat. Het laat ook de sociale, maatschappelijke, functionele,

politiek en economische meerwaarde zien voor onze samenleving. Gezamenlijke huisvesting en dienstverlening van gemeente en bibliotheek biedt de kans om als gemeente meer zichtbaar en in verbinding te staan met de samenleving.

In bijlage 1 vindt u het ambitiedocument Huis van Democratie.

Risico's of kanttekeningen

2.1. Het ambitiedocument Huis van Democratie (werktitel) is een bouwsteen in het verdiepende onderzoek naar de gemeentelijke huisvesting op de ABC-locatie, samen met de bibliotheek.

Dit ambitiedocument is in principe locatie onafhankelijk. Echter in deze opdracht van uw raad is deze ambitie gekoppeld aan het verdiepende scenario-onderzoek voor de gemeentelijke huisvesting op de nieuwbouw ABC-locatie. Om die reden stellen wij u nu voor om kennis te nemen van dit ambitiedocument als een bouwsteen voor de verdere uitwerking van het verdiepende onderzoek.

2.2 De ondernemersvereniging heeft aangegeven zorgen te hebben wat verplaatsing van het gemeentehuis zal betekenen voor de ondernemers op de Dracht Noord.

Deze zorgen snappen wij. Het vertrek van het gemeentehuis op de huidige locatie biedt echter ook kansen om de noordzijde van het centrum te ontwikkelen tot een prettige woonomgeving, in de nabijheid van het station. Door een bronpunt aan de zuidzijde en een bronpunt aan de noordzijde te combineren in het centrum, ontstaat een compact en bruisend centrum waardoor eventuele negatieve impact voor de Dracht Noord wordt geminimaliseerd.

1.3 Het verdiepende onderzoek moet in relatief korte tijd plaatsvinden met inzet van verschillende externe expertises.

Dit vraagt strakke sturing op het proces en de kwaliteit en samenhang van de bouwstenen. De informatie uit deze bouwstenen zijn nodig om uiteindelijk een verantwoorde afweging en keuze te maken uit de verschillende scenario's voor de gemeentelijke huisvesting.

Communicatie en participatie

Het Huis van Democratie (werktitel) is ontwikkeld in nauwe samenwerking met de bibliotheek. In het participatietraject zijn medewerkers, inwoners, ondernemers en de OR betrokken. Via klankbordgroepen is brede input verzameld van inwoners via de bibliotheek en van ondernemers via de klankbordgroep centrum.

Indien uw raad in december 2025 besluit tot (gedeeltelijke) huisvesting van de gemeente in de nieuwbouw ABC-locatie met de bibliotheek dan zal een uitgebreid participatieproces plaatsvinden op concretisering van de visie en de programmering van het Huis van Democratie(werktitel). In deze fase is het ambitiedocument vooral bedoeld als één van de bouwstenen voor het verdiepende onderzoek.

De OR heeft in informele zin positief gereageerd op het concept Huis van Democratie en de behoefte aangegeven ook de unilocatie op de ABC-locatie te onderzoeken en onderdeel te maken van de integrale afweging. In het besluitvormingsproces richting december zal de OR een formeel advies uitbrengen.

Financiën

Dit tussenbesluit heeft geen financiële impact. Het ramen van een extra scenario van een uni-locatie voor het Huis van Democratie (werktitel) brengt geen extra kosten met zich mee. De kosten van het verdiepende onderzoek worden gedekt uit het voorbereidingsbudget dat op 19 december 2022 door uw raad is vastgesteld.

De financiële impact van het raadsbesluit in december 2025, waarin een voorkeursscenario gemeentelijke huisvesting met de benodigde kredietvraag voor de investering, kapitaalslasten exploitatie en voorbereidingskrediet wordt voorgelegd aan uw raad, wordt getoetst aan het referentiescenario renovatie Crackstate en sloop/nieuwbouw huidige locatie (scenario 3) van het raadsbesluit van 24 oktober 2024, waarbij de kosten van dit scenario als financieel kader worden gehanteerd. Deze financiële impact zal vanaf 2031 vertaald worden in de gemeentelijke begroting, zodat helder is wat de effecten zijn op de gemeentelijke begroting.

Bijlagen

Bijlage 1 Ambitiedocument Huis van Democratie

Bijlage 2 Raadsbrief 25 maart 2025